

**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK  
ATAS TANAH MILIK ORANG LAIN  
(Studi Kasus Hak Tanggungan di Unit Simpan Pinjam SWAMITRA KUD  
Banyudono Selatan)**

**NASKAH PUBLIKASI**



**Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat Guna  
Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta**

Oleh :

**RETNO WIDAYAT**

**C 100.090.173**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

**2014**

**SURAT PERNYATAAN  
PUBLIKASI KARYA ILMIAH**

**Bismillahirrahmanirrahim**

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : Retno Widayat  
NIM : C. 100 090 173  
Fakultas/Jurusan : Hukum / Ilmu Hukum  
Jenis : Skripsi  
Judul : **TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN KREDIT  
DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH MILIK  
ORANG LAIN (Studi Kasus Hak Tanggungan di Unit  
Simpan Pinjam SWAMITRA KUD Banyudono  
Selatan)**

Dengan ini menyatakan bahwa saya menyetujui untuk :

1. Memberikan hak bebas royalti kepada perusahaan UMS atas penulisan karya ilmiah saya, demi pengembangan ilmu pengetahuan.
2. Memberikan hak menyimpan, mengalih mediakan/mengalih formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (data base), mendistribusikannya, serta menampilkan dalam bentuk softcopy untuk kepentingan akademis kepada perpustakaan UMS, tanpa perlu minta ijin saya selama tetap mencantumkan saya sebagai penulis/pencipta.
3. Bersedia dan menjamin untuk menanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak perpustakaan UMS, dari semua bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan semoga dapat digunakan sebagaimana semestinya.

Surakarta, 17 Maret 2014

Yang menyatakan



(Retno Widayat)

## HALAMAN PENGESAHAN

Naskah Publikasi ini telah diterima dan disahkan oleh

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

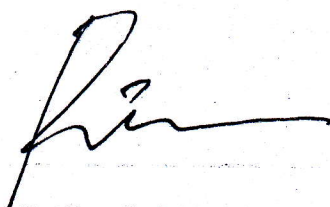
Pada


Hari : Senin

Tanggal : 17 Maret 2014.

Pembimbing I

Pembimbing II

  
(Septarina Budiwati, S.H., M.H.)

  
(Darsono, S.H., M.H.)

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



  
(Dr. Natangsa Surbakti, S.H., M.H.)

**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK  
 ATAS TANAH MILIK ORANG LAIN (Studi Kasus Hak Tanggungan di  
 Unit Simpan Pinjam SWAMITRA KUD Banyudono Selatan)**

**RETNO WIDAYAT**

**C.100 090 173**

**Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta**

**Jl. A. Yani Tromol Pos 1 Pabelan Kartasura Surakarta Jawa Tengah**

**e-mail : Reno\_svr@yahoo.co.id**

**ABSTRAK**

*Dari penelitian yang dilakukan di Unit Simpan Pinjam Swamitra KUD Banyudono Selatan diperoleh hasil mengenai tata cara pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yang meliputi pemberian kredit oleh Unit Simpan Pinjam Swamitra KUD Banyudono Selatan yang menimbulkan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak (kreditur dan debitur), pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan pelaksanaan eksekusinya serta problematika dan upaya penyelesaiannya. Problematika yang muncul adalah mengenai tidak didaftarkannya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, objek hak tanggungan telah dijual pemilik objek hak tanggungan, debitur wanprestasi, dan beralihnya objek hak tanggungan. Dalam mengatasi permasalahan tersebut Unit Simpan Pinjam Swamitra KUD Banyudono Selatan melakukan pelelangan terhadap benda jaminan debitur dan restrukturisasi kredit.*

*Kata Kunci: perjanjian kredit, jaminan atas tanah milik orang lain.*

**ABSTRACT**

*From the research conducted in the Savings and Loans Unit Swamitra KUD South Banyudono obtained results regarding the procedures for granting loans with guarantees covering Mortgage lending by Savings and Loans Unit Swamitra KUD South Banyudono that determines rights and obligations between the two parties (creditor and debtor), manufacture of Power of Attorney Charge Mortgage execution and implementation as well as the problems and efforts to solve it. The problems that arise is the registration of Power of Attorney does not impose Mortgage, mortgage object object owner has sold mortgage, the debtor defaults, and the shift of the object of mortgage. In addressing the issue of KUD Swamitra Savings and Loans Unit South Banyudono conduct an auction of the collateral objects debtor and debt restructuring.*

*Keywords : credit agreement , the guarantee on land owned by someone else .*

## PENDAHULUAN

Salah satu usaha bank untuk menjalankan fungsinya adalah memberikan kredit kepada masyarakat yang membutuhkan.<sup>1</sup> Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.<sup>2</sup> Syarat-syarat kredit diantaranya yaitu adanya penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang, adanya persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain, adanya kewajiban melunasi utang, adanya jangka waktu tertentu, adanya pemberian bunga kredit.<sup>3</sup> Oleh karena itu dalam penyaluran kredit diperlukan perjanjian kredit yang merupakan perjanjian konsensual antara Debitur dengan Kreditur yang melahirkan hubungan hutang piutang, dimana Debitur berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh Kreditur, dengan berdasarkan syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh para pihak.<sup>4</sup>

Penyaluran kredit merupakan kegiatan yang beresiko bagi bank oleh karena itu perlu diimbangi dengan adanya ketentuan hukum jaminan yang jelas dan lengkap, mengingat setiap penyaluran kredit memerlukan jaminan yang kuat.<sup>5</sup> Salah satu jaminan yang sering digunakan adalah luas atas tanah atau disebut juga

---

<sup>1</sup> Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

<sup>2</sup> Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

<sup>3</sup> M. Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Hal: 76-78

<sup>4</sup> Legal Banking, *Perjanjian Kredit dan Pengakuan Hutang*,  
<http://legalbanking.wordpress.com/materi-hukum/perjanjian-kredit-dan-pengakuan-hutang/>  
 diunduh Sabtu, 16 Maret 2013 pukul 10.17

<sup>5</sup> Sri Hartini, 2008, *Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Fidusia di Kantor Pusat Pt Bank Bukopin Tbk Jakarta*, Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang

dengan hak tanggungan. Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.<sup>6</sup> Problematika yang mungkin muncul dalam penyaluran kredit diantaranya adalah 1) Tidak didaftarkannya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) ke Kantor Pertanahan guna penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan, 2) Objek Hak Tanggungan telah dijual debitur. (3) Debitur Wanprestasi karena berbagai faktor, 4) Beralihnya Objek Hak Tanggungan karena Pemberi Kuasa telah meninggal atau objek Hak Tanggungan menjadi tanah warisan dari berbagai pihak, 5) Objek Hak Tanggungan disewakan tanpa persetujuan Pemberi Pinjaman.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka masalah yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah 1) Bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah milik orang lain dalam praktek di Unit Simpan Pinjam SWAMITRA KUD Banyudono Selatan, 2) Apakah problematika dan upaya penyelesaian permasalahan yang muncul dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah milik orang lain Unit Simpan Pinjam SWAMITRA KUD Banyudono Selatan.

Berdasarkan perumusan masalah di atas maka peneliti menentukan tujuan penelitian, yaitu 1) Mengetahui dan menganalisis pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah milik orang lain dalam praktek di Unit Simpan

---

<sup>6</sup> Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah atau sering disebut Undang-Undang Hak Tanggungan.

Pinjam SWAMITRA KUD Banyudono Selatan, 2) Mengetahui dan menganalisis problematika yang muncul dan upaya penyelesaiannya dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah milik orang lain di Unit Simpan Pinjam SWAMITRA KUD Banyudono Selatan.

Penelitian ini dilakukan dengan harapan dapat memberikan manfaat, yaitu:

1) Manfaat teoritis, mampu memberikan pemahaman kepada mahasiswa pada khususnya dan masyarakat luas pada umumnya, terkait pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah milik orang lain, 2) Manfaat praktis, dapat memperkaya wacana keilmuan terkait pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah milik orang lain bagi kemajuan ilmu hukum di Indonesia khususnya hukum perdata.

### **Metode Penelitian**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis (*empiris*).<sup>7</sup> Dalam pendekatan yang diterapkan dalam penelitian ini bersifat lintas disiplin, yakni mengkaji aspek-aspek normatif dan mencoba melihat bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah milik orang lain. Jenis penelitian yang digunakan bersifat deskriptif analisis.<sup>8</sup> Lokasi penelitian ini bertempat di Unit Simpan Pinjam SWAMITRA KUD Banyudono Selatan. Jenis data dalam penelitian ini adalah data sekunder. Pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan dan penelitian lapangan dengan melakukan wawancara (*interview*).<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> Bambang Sunggono, 2007, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, hal. 72-79.

<sup>8</sup> Soerjono dan Abdulrahman, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, hal. 23.

<sup>9</sup> M Syamsudin, 2007, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, hal. 67.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### **Pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah milik orang lain dalam praktek di Unit Simpan Pinjam SWAMITRA KUD Banyudono Selatan.**

Pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah milik orang lain melalui beberapa tahapan. Tahapan-tahapan di Unit Simpan Pinjam Swamitra KUD Banyudono Selatan meliputi:<sup>10</sup> *Pertama*, mengajukan permohonan pinjaman yang harus dilampiri dengan dokumen-dokumen yang telah disyaratkan di Unit Simpan Pinjam Swamitra KUD Banyudono Selatan. Dokumen-dokumen yang harus dilampirkan beserta permohonan pinjaman yang telah disediakan oleh pihak Kreditur bagi peminjam yang sudah menikah yaitu Foto copy KTP suami dan istri, Foto copy Kartu Keluarga, Foto copy surat nikah, Foto copy jaminan (sertifikat tanah). Dokumen-dokumen yang harus dilampirkan bagi peminjam yang belum menikah adalah sama, namun foto copy surat nikah digantikan dengan surat keterangan belum menikah yang sudah disediakan oleh pihak kreditur dengan menyediakan materai 6000.

Apabila istri atau suami telah meninggal calon debitur harus melampirkan surat kematian atau keterangan telah meninggalnya istri atau suami calon debitur dari pihak yang dapat dipercaya, pihak yang bersangkutan adalah kepala desa domisili penerima kuasa hak tanggungan. Karena objek jaminan merupakan milik orang lain maka permohonan kredit harus dilampiri dengan surat persetujuan pemilik objek jaminan yang menyatakan bahwa pemilik objek jaminan menyetujui tanahnya dijadikan jaminan kredit oleh calon debitur dengan mencantumkan jumlah kredit yang diajukan.

---

<sup>10</sup> Tejo Widakdo, Account Officcer Unit Simpan Pinjam Swamitra KUD Banyudono Selatan, *Wawancara Pribadi*, Boyolali, 15 Agustus 2013, pukul 16.45



*Kedua*, penelitian berkas permohonan pinjaman yang telah diisi dan diserahkan kepada pihak kreditur atau dalam hal ini pihak Unit Simpan Pinjam Swamitra KUD Banyudono Selatan, maka pihak kreditur akan melakukan penelitian terhadap berkas-berkas permohonan pinjaman yang telah diajukan. Apabila hasil penelitian tersebut menyatakan bahwa berkas permohonan telah lengkap beserta dokumen-dokumen yang harus dilampirkan dan telah memenuhi syarat yang telah ditentukan, maka Unit Simpan Pinjam Swamitra KUD Banyudono Selatan akan melakukan tahap selanjutnya yaitu penilaian kelayakan pinjaman. Namun apabila berkas permohonan pinjaman tersebut belum lengkap dan/atau belum memenuhi syarat, maka Unit Simpan Pinjam Swamitra KUD Banyudono Selatan meminta kepada calon debitur untuk melengkapinya dan kemudian diberikan lagi kepada kreditur guna penelitian lebih lanjut.

*Ketiga*, penilaian kelayakan pinjaman yang dilakukan guna mengurangi resiko dalam pemberian pinjaman, maka kreditur menggunakan prinsip kepercayaan dan kehati-hatian. Prinsip kepercayaan dan kehati-hatian diterapkan dengan melakukan analisis secara ekonomis maupun secara yuridis<sup>11</sup>. Analisis secara ekonomis yaitu menerapkan prinsip dalam perbankan dikenal dengan “The Five C’s of Credit Analysis” yaitu a) Penilaian terhadap watak (*Character*), b) Penilaian terhadap kemampuan (*Capacity*), c) Penilaian terhadap modal atau kekayaan (*Capital*), d) Penilaian terhadap jaminan (*Collateral*), e) Penilaian terhadap prospek usaha calon debitur (*Condition of Economy*). Analisis secara yuridis yang dilakukan oleh Unit Simpan Pinjam Swamitra KUD Banyudono Selatan guna meminimalisir munculnya permasalahan pinjaman di kemudian hari yaitu dengan memperhatikan syarat sahnya suatu perjanjian yang

---

<sup>11</sup> *Ibid.*

mengacu pada Pasal 1320 KUH Perdata yaitu a) Sepakat, b) Cakap, c) Suatu hal tertentu, d) Causa yang halal.

Untuk merealisasikan suatu penyaluran pinjaman yang telah memenuhi segala persyaratan dan penilaian diperlukannya suatu perjanjian pinjaman guna memperoleh kepastian hukum, dimana perjanjian pinjaman tersebut sebagai bukti bahwa telah terjadi suatu hubungan hukum utang piutang antara debitur dengan Unit Simpan Pinjam Swamitra KUD Banyudono Selatan (*kreditur*). Seperti pada bank, lembaga pembiayaan dan koperasi pada umumnya bahwa setiap penyaluran pinjaman diikuti dengan pemberian jaminan atau agunan dari debitur. Tahapan-tahapan pemberian pinjaman dengan jaminan hak atas tanah milik orang lain di Unit Simpan Pinjam KUD Banyudono Selatan yaitu:<sup>12</sup> *Pertama*, Unit Simpan Pinjam KUD Banyudono Selatan menerima jaminan berupa sertifikat tanah yang disertai dengan pajak bumi dan bangunan serta royalti jika tanah pernah dijadikan sebagai jaminan dengan kredit/pinjaman yang besar dan telah dilunasi. *Kedua*, Notaris membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. *Ketiga*, dengan adanya perjanjian pinjaman dan SKMHT sebagai bukti bahwa benda tersebut sebagai jaminan atas permintaan pinjaman, maka notaris membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) berdasarkan perjanjian pinjaman yang telah disepakati oleh kreditur dengan debitur. *Keempat*, terhadap Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), notaris akan melakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan guna penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT).

Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan pendaftaran di Kantor Pertanahan guna penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan di Unit Simpan Pinjam KUD Banyudono Selatan, hanya dilakukan ketika pinjaman diatas plafon 45

---

<sup>12</sup> *Ibid.*

juta.<sup>13</sup> Tidak mengertinya debitur dengan peraturan perundang-undangan hak tanggungan dan hanya mengikuti prosedur di Unit Simpan Pinjam KUD Banyudono Selatan sebagai salah satu alasan tidak dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan pendaftaran ke Kantor Pertanahan guna penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT). Dengan diserahkannya sertifikat asli kepada Unit Simpan Pinjam KUD Banyudono Selatan dan adanya perjanjian pinjaman serta diikuti dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, debitur berpendapat bahwa apabila debitur wanprestasi maka akan dilakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan, sehingga debitur akan memenuhi kewajibannya melunasi pinjaman yang telah disalurkan.<sup>14</sup>

**Problematika dan upaya penyelesaian permasalahan yang muncul dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah milik orang lain Unit Simpan Pinjam SWAMITRA KUD Banyudono Selatan.**

Problematika dalam pelaksanaan kredit dengan jaminan hak atas tanah milik orang lain diantaranya yakni:<sup>15</sup> *Pertama*, ketika debitur wanprestasi, maka upaya eksekusi merupakan upaya yang tepat guna menyelamatkan pinjaman yang telah disalurkan. Eksekusi dilakukan agar kreditur tidak mengalami kerugian, dan eksekusi dipermudah karena kreditur mempunyai kedudukan yang diutamakan terhadap kreditur-kreditur lainnya. Sesuai dengan Pasal 14 bahwasanya adanya kekuatan eksekutorial karena telah dibuatkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang mengacu pada Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan didaftarkannya APHT ke Kantor Pertanahan guna penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata “DEMI

---

<sup>13</sup> *Ibid.*

<sup>14</sup> Bambang Irianto, nasabah Unit Simpan Pinjam Swamitra KUD Banyudono Selatan, *Wawancara Pribadi*, Boyolali, 20 Agustus 2013, pukul 15.45

<sup>15</sup> Tejo Widakdo, Account Officer Unit Simpan Pinjam Swamitra KUD Banyudono Selatan, *Wawancara Pribadi*, Boyolali, 15 Agustus 2013, pukul 16.45

KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, yang dimana Sertifikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan hukum yang tetap sebagaimana putusan pengadilan. Dengan demikian pelaksanaan eksekusi dengan Sertifikat Hak Tanggungan tersebut harus sesuai pada ketentuan Pasal 224 Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR) yang mengacu pada Pasal 195 ayat (2) HIR yang menyatakan bahwa apabila tidak dengan jalan damai, maka surat demikian dijalankan dengan perintah dan di bawah pimpinan ketua pengadilan negeri yang berwenang.

Namun di Unit Simpan Pinjam KUD Banyudono Selatan penyaluran pinjaman dibawah plafon 45 juta tidak ada pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), sehingga tidak ada juga pendaftaran ke Kantor Pertanahan guna pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan. Guna menyelesaikan masalah tersebut Unit Simpan Pinjam Swamitra KUD Banyudono Selatan akan melakukan eksekusi dengan menempuh jalan kekeluargaan dengan pihak debitur dan pemilik objek Hak Tanggungan atas kewajiban-kewajiban yang harus diselesaikan dengan menemui langsung pihak debitur atau penjamin untuk membuat dan mendatangi Akta Kuasa Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris.<sup>16</sup>

*Kedua*, beralihnya hak tanggungan yang disebabkan oleh jual beli, sewa-menyewa, dan pewarisan. Hak Tanggungan merupakan hak kebendaan yang mempunyai ciri bahwa hak tersebut mengikuti bendanya di tangan siapa benda tersebut berada (*droit de suite*). Sesuai dengan Pasal 16 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, beralihnya hak tanggungan harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan guna penyalinan data

---

<sup>16</sup> *Ibid.*

mengenai pengalihan hak tanggungan yang baru. Terkadang debitur tidak mengerti mengenai hal tersebut, sehingga tidak ada penjelasan kepada kreditur mengenai pengalihan objek hak tanggungan kepada pihak ketiga. Seperti pada kasus sebelumnya, bahwa akan terjadi masalah apabila objek hak tanggungan telah beralih dan debitur telah ingkar janji atau wanprestasi. Oleh karena itu apabila harus dilakukan eksekusi maka eksekusi dilakukan dengan menempuh jalan kekeluargaan.<sup>17</sup> Dengan meminta pihak debitur dan/atau pemilik objek hak tanggungan membuat dan menandatangani Akta Kuasa Jual Beli guna menjalankan eksekusi dengan menjual objek hak tanggungan di bawah tangan. Dalam hal penyaluran pinjaman di atas plafon 45 juta, dimana dibuatnya Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang didaftarkan ke Kantor Pertanahan guna penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT), akan dilakukan eksekusi dengan pelelangan objek hak tanggungan guna memperoleh harga tertinggi.<sup>18</sup>

Bagi pihak yang telah membeli dan penyewa objek hak tanggungan yang masih terikat dengan perjanjian sewa-menyewa, maka pembeli objek hak tanggungan berhak atas kepemilikan objek hak tanggungan tersebut, namun objek tersebut belum dapat digunakan karena masih menjadi hak sewa oleh penyewa objek hak tanggungan tersebut. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 1576 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa jual beli tidak memutus sewa-menyewa.

---

<sup>17</sup> Tejo Widakdo, Account Officer Unit Simpan Pinjam Swamitra KUD Banyudono Selatan, *Wawancara Pribadi*, Boyolali, 15 Agustus 2013, pukul 16.45

<sup>18</sup> Bambang Irianto, nasabah Unit Simpan Pinjam Swamitra KUD Banyudono Selatan, *Wawancara Pribadi*, Boyolali, 20 Agustus 2013, pukul 15.45

## PENUTUP

### Kesimpulan

Dalam penelitian yang telah dilakukan mengenai Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Milik Orang Lain, peneliti dapat mengambil kesimpulan bahwa pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah milik orang lain di Unit Simpan Pinjam Swamitra KUD Banyudono Selatan meliputi: *Pertama*, mengajukan permohonan pinjaman yang dilampiri dengan dokumen-dokumen yang telah disyaratkan. *Kedua*, penelitian berkas permohonan pinjaman. *Ketiga*, penilaian kelayakan pinjaman yang dilakukan dengan prinsip “The Five C’s of Credit Analysis” dan memperhatikan syarat sahnya suatu perjanjian yang mengacu Pasal 1320 KUH Perdata. *Keempat*, pembuatan perjanjian pinjaman atau perjanjian pokok. *Kelima*, pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang didaftarkan ke Kantor Pertanahan guna penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan. Di Unit Simpan Pinjam KUD Banyudono Selatan, pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan pendaftaran di Kantor Pertanahan guna penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan hanya dilakukan ketika kredit diatas plafon 45 juta.

Problematika dalam pelaksanaan kredit dengan jaminan hak atas tanah milik orang lain diantaranya: *Pertama*, ketika debitur wanprestasi, maka upaya eksekusi penyelesaiannya dengan melakukan eksekusi dengan menempuh jalan kekeluargaan. *Kedua*, Pengalihan objek Hak Tanggungan, apabila terjadi peralihan objek hak tanggungan seharusnya ada pemberitahuan kepada pihak kreditur. Namun apabila tidak ada pemberitahuan sehingga mengakibatkan tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban debitur maka akan dilakukan peneguran dan eksekusi apabila peneguran tersebut tidak dihiraukan.

**Saran**

Dari penelitian mengenai Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Atas Tanah Milik Orang Lain tersebut penulis menyarankan bahwa seharusnya penyaluran kredit sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta kreditur seharusnya mengedepankan asas publikasi dan kepastian hukum. Adanya penyuluhan tentang peraturan-peraturan yang mengatur kredit bank kepada masyarakat guna meminimalisir terjadinya penyelewengan oleh pihak debitur maupun kreditur.

## DAFTAR PUSTAKA

- Bahsan, M, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Banking, Legal, *Perjanjian Kredit dan Pengakuan Hutang*,  
<http://legalbanking.wordpress.com/materi-hukum/perjanjian-kredit-dan-pengakuan-hutang/>, diunduh Sabtu 16 Maret 2013 pukul 10.17
- Hartini, Sri, 2008, *Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Fidusia di Kantor Pusat Pt Bank Bukopin Tbk Jakarta*, Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
- Sunggono, Bambang, 2007, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Soerjono dan Abdulrahman, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Syamsudin, M, 2007, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Het Herziene Indonesich Reglement (HIR)
- Kitap Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah atau sering disebut Undang-Undang Hak Tanggungan.